



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Of. nº 190/2024/GPBCN

Bom Despacho, 25 de abril de 2024

A Excelentíssima Senhora
Aparecida Adriana Lúcio - Pará
Vereadora Municipal
Rua Marechal Floriano Peixoto, 40 – Centro
35630-034 – Bom Despacho-MG

Assunto: Resposta ao ofício nº 01/2024/PL13/2024

Senhora Vereadora

Em resposta ao ofício em epígrafe, informo que a contratação da empresa Imobi Negócios Imobiliários que realizou as avaliações do imóvel pertencente ao Município, bem como o ao imóvel pertencente ao particular, foi realizada por particular (Igreja do Evangelho Quadrangular), não havendo processo administrativo, nem emissão de empenhos e pagamentos pelo município.

Vale ressaltar que nas avaliações anteriormente enviadas, contia um erro material no que se refere a descrição do solicitante, assim sendo seguem anexas as avaliações corrigidas.

Nesse sentido, quando questionado pela ilustríssima vereadora sobre as avaliações bem como pareceres técnicos dos gestores públicos municipais, é fato a desnecessidade da referida avaliação uma vez que o Técnico contrato pelo particular, responsável pelas avaliações, é de idoneidade ilibada e com registro válido no CRECI/MG, tendo fundamentado corretamente os parâmetros utilizados.

Em tempo, considerando que houve erro material no Projeto de Lei 13/2024, referente a citação do Decreto de declaração de Utilidade Pública, para fins de desapropriação dos referidos imóveis, solicito Vossa Excelência que seja realizada emenda parlamentar, corrigindo a fundamentação, de acordo com o Decreto anexo (nº 9.853, de 03 de maio de 2023).

Atenciosamente,

BERTOLINO DA COSTA NETO
50700553649
Bertolino da Costa Neto
Prefeito Municipal

Assinado digitalmente por BERTOLINO DA COSTA NETO:50700553649
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC CERTIFICA MINAS, +5.00=32143163000110, OU=Presencial, OU=Certificado PF A3, CN=BERTOLINO DA COSTA NETO:50700553649
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2024.04.26 15:26:15-03'00"
Font: PDF Reader Versão: 11.2.1



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Decreto nº 9.853, de 03 de maio de 2023.

Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação, o imóvel que descreve, e a área que menciona e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Bom Despacho/MG, no uso de suas atribuições legais e fundamentado nos termos do Decreto-Lei nº 3365, de 21 de junho de 1941, no art. 5º, alíneas “g” e art. 6º do Decreto Lei nº 3.365/1941 e demais alterações, bem como a Lei Orgânica Municipal, Art. 9º, XI que prevê a possibilidade de se desapropriar, por utilidade pública;

Considerando a necessidade do Município atender à ampliação do espaço físico da APAE – Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais visando o atendimento da demanda atual de serviços, possibilitando a construção de nova sede e a implantação do CER – Centro Especializado em Reabilitação, especializado em reabilitação, concessão, adaptação e manutenção de tecnologia assistiva, constituindo-se em referência para a rede de atenção à saúde no território;

Considerando que o Município não possui área contígua adequada e própria capaz de atender ao projeto mencionado;

Considerando que o imóvel, objeto da presente desapropriação, possui área suficiente para implantação da nova sede e implantação do Centro Especializado de Reabilitação, em localização privilegiada para melhor atendimento à população do bairro a que se propõe e teve a sua área revista e registrada na matrícula do imóvel;

Considerando que a construção da obra é de elevada importância para a população que reside naquelas proximidades,

Considerando decisão proferida no processo administrativo nº 20001.000058/2022-74

Decreta:

Art. 1º. É declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, os 9 (nove) lotes de terrenos, totalizando a área de total 5.464,00 metros quadrados, registrados no Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Bom Despacho-MG, de propriedade de Igreja do Evangelho Quadrangular, inscrita no CNPJ sob o nº 62.955.505/4287-87, com sede filial na Rua Gustavo Capanema, nº 14, Bairro América, nesta cidade de Bom Despacho, com as seguintes descrições e matrículas:



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



I – Um lote de terreno, com a área de 3.064,00m², situado na avenida Geralda Lopes, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida, por 86,33 m; pela direita, com o lote n 11, da quadra n° 01(matrícula n° 28.642) por 19,50 m; pela esquerda, com Benedito Alves (transcrição n° 26.100, do livro n° 3-X, por 84,25 m e pelo fundo, com Avenida Ana Rosa, por 7,00 m, volve a esquerda, com o lote n° 01, da quadra n° 01 (matrícula 28.632), por 33,38 m, volve a direita, com o mesmo, por 1,00 m e continua com os lotes n° 02 ao 10, da quadra 01 (matrículas n° 28.633 a 28634), por 108,00 m sendo 12,00 m com cada lote - MATRÍCULA n° 46.691, Registro anterior n° R-3-28.644, do livro 2-RG.

II - Um lote de terreno, de n° 01, da quadra n° 01, com a área de 300,00m², de forma triangular, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente com a referida avenida, por 23, 00m; pela direita, com Milton José Teixeira, por 33,30 m e pela esquerda, com o lote n.º 02 por 25 m., MATRICULA – 28632, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0222.0001.

III - Um lote de terreno, de n° 02, da quadra n° 01, com a área de 300,00m² , sendo 12, 00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote n° 01, pela esquerda, com o lote n° 03 e pelo fundo, com Milton José Teixeira, MATRÍCULA - 28.633, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0199.001.

IV - Um lote de terreno, de n° 03, da quadra n° 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com à referida avenida; pela direita, com o lote n° 02; pela esquerda, com o lote n° 04; e pelo fundo, com Milton José Teixeira, MATRÍCULA – 28.634, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0187.001.

V - Um lote de terreno, de n° 04, da quadra n° 01, coma área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote n° 03; pela esquerda, com o lote n° 05; e pelo fundo, com Milton José Teixeira, MATRÍCULA – 28.635, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0175.001.

VI - Um lote de terreno, de n° 05, da quadra n° 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12, 00m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote n° 04, pela esquerda, com o lote n° 06; e pelo fundo, com a Milton José Teixeira, MATRÍCULA - 28.636, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0163.001.

VII - Um lote de terreno, de n° 06, da quadra n° 01, com a área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com o lote n ° 05; pela esquerda, com o lote n° 07; e pelo fundo com Milton José Teixeira, MATRÍCULA -28.637, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0151.001.

VIII - Um lote de terreno, de n° 07, da quadra n° 01, com área de 300,00m², sendo 12,00m de frente por 25,00m dos lados e 12,00m no fundo, situado avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente, com a referida avenida; pela direita, com



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



o lote n 06; pela esquerda, com o lote n° 08; e pelo fundo, com a Milton José Teixeira MATRICULA - 28.638, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0139.001.

IX - Um lote de terreno, de n° 08, da quadra n° 01 com a área de 300,00 m² sendo 12,00 m de frente por 25,00 m dos lados e 12,00 m no fundo, situado na avenida Ana Rosa, no prolongamento do bairro Ana Rosa, nesta cidade; limitando pela frente com a referida avenida, pela direita com o lote n 07; pela esquerda, com o lote n° 09 e pelo fundo com a Milton José Teixeira MATRÍCULA - 28.639, inscrição imobiliária municipal n° 01.01.130.0127001.

Art. 2º. As despesas decorrentes da execução do presente Decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 3º. Fica a Gerência de Patrimônio, com auxílio da Procuradoria-Geral do Município e da Secretaria de Obras a tomar todas as providências necessárias para a conclusão da desapropriação, mediante processo amigável ou judicial.

Art. 4º. O presente Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se o Decreto n.º 9.655, de 30 de novembro de 2022.

Bom Despacho, 03 de maio de 2.023, 111º ano de emancipação do Município.

Bertolino da Costa Neto
Prefeito Municipal



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

PERITO AVALIADOR:

FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO, técnico em transações e avaliações imobiliárias, portador do CPF nº 123.603.586-00, inscrito no CRECI/MG sob o nº 27.882, com escritório situado à Rua Pedro Simão Vaz, nº 727, bairro Jardim dos Anjos, Bom Despacho, MG.

Este Parecer atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

SOLICITANTE: Igreja do Evangelho Quadrangular, CNPJ: 62.955.505/4287-87

OBJETIVO:

Tem por objetivo o presente Parecer, na data em que foi assinado, determinar o real valor de mercado dos imóveis aqui devidamente descritos como objetos.

METODOLOGIA AVALIATIVA:

O método utilizado neste laudo tem fundamentação no “**Método Comparativo de Dados de Mercado**” – (identificar o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra).

ESCOLHA DA METODOLOGIA:

O Perito fez a escolha pela metodologia descrita no item “Metodologia Avaliativa”, deste laudo, por entender que a mesma seria a mais eficaz para que atingisse o objetivo deste Parecer, haja vista que existem amostras com potencial comparativo, para esta finalidade.

OBJETOS:

- **1 – Um lote de terreno com área total de 450,00m², sendo 15,00m de frente por 30,00m de cada lado e 15,00m no fundo**, situado à Rua Juca Rufino, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG – registrado sob a matrícula de nº 39.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **2 – Um lote de nº 08 da quadra nº 15, com área total de 2.628,00m²**, situado à Rua Terezópolis, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG – registrado sob a matrícula de nº 47.116 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.

Observações: - O lote acima citado, possui acesso único pela Rua Terezópolis, via esta, que não possui infraestrutura. (Não possui asfalto, fornecimento de água, luz e nem esgoto). A referida via, é de difícil acesso, sendo que sua maior parte possui um aclive acentuado.

VISTORIA DOS OBJETOS:

Foi realizada por este Perito, a vistoria dos imóveis aqui tratados como objetos, no dia 03 de fevereiro de 2024, assim sendo, foram colhidas as seguintes informações:

- **Lote situado à Rua Juca Rufino:**

- O lote acima citado possui topografia completamente plana, porém o solo é visivelmente úmido, a via de acesso ao imóvel, é asfaltada, possui infraestrutura completa (água, luz e esgoto), a sua lateral direita faz divisa (*esquina*) com a rua Terezópolis, esta via, não possui asfalto, fornecimento de água, luz e nem esgoto.

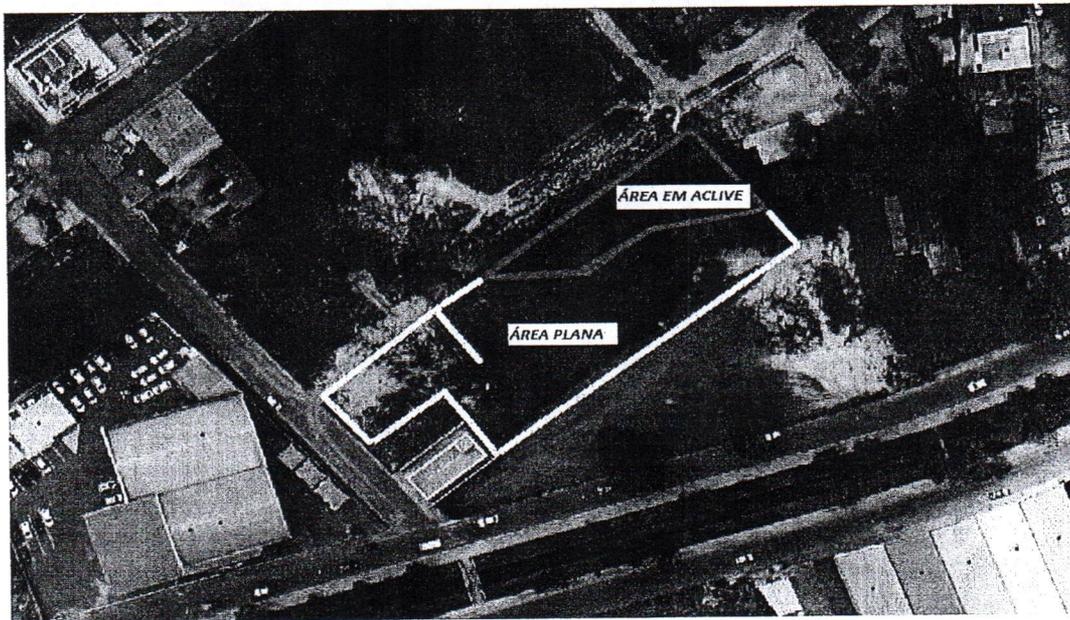
- **Lote situado à Rua Terezópolis:**

- O lote acima citado possui parte de aproximadamente 60% (sessenta por cento), da sua área total, plana, e o restante possui grande aclive. O imóvel possui frente de 66,00 metros para a Rua Terezópolis, porém até a data de assinatura deste laudo, o acesso ao interior do imóvel, considerando a referida via, é considerado fácil, apenas nos primeiros 7,00m.

- O solo do lote acima citado, é visivelmente úmido, inclusive é importante salientar que na data da vistoria, este Perito encontrou certa dificuldade ao circular pelo interior do imóvel, pelo fato de haverem lama e em alguns pontos, alagamento causado aparentemente pela água pluvial.

Imagem de satélite:

Para o maior entendimento sobre a topografia dos imóveis objetos deste laudo, segue a imagem explicativa:



- **Demarcação em amarelo:** ÁREA PLANA
- **Demarcação em vermelho:** ÁREA EM ACLIVE

- **Obs:** A imagem se refere a todos os imóveis citados no item "Objetos", neste laudo.

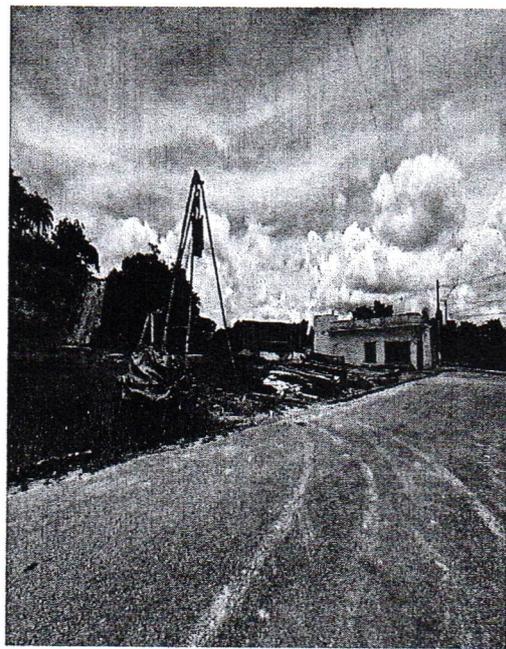
Relatório fotográfico:

Seguem as fotos dos imóveis objetos deste laudo:

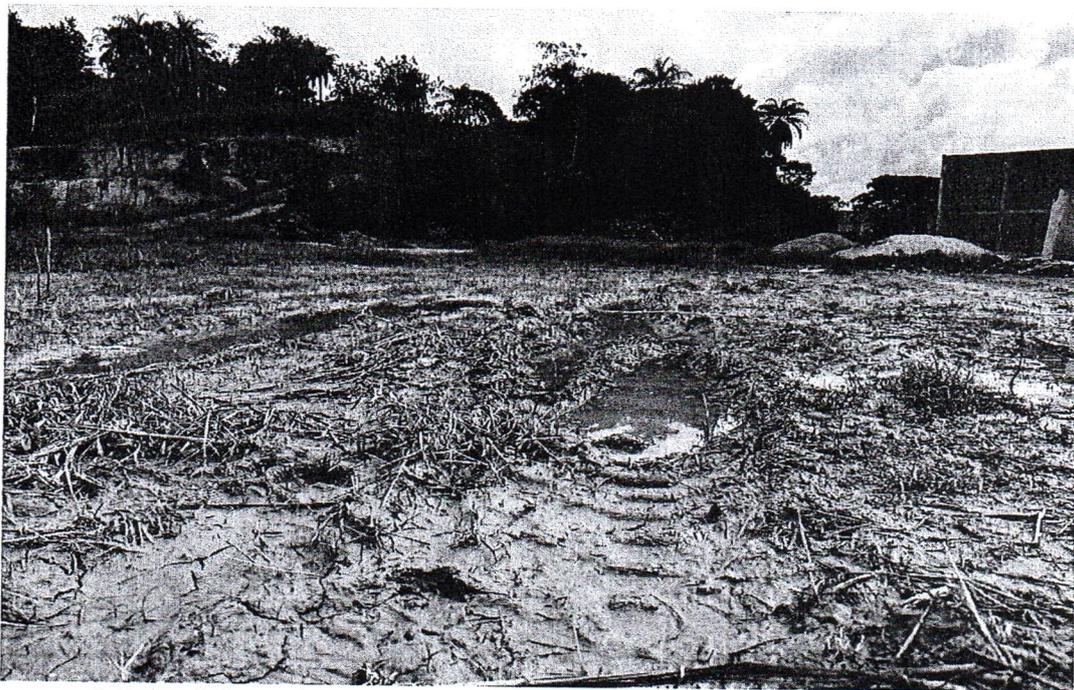
- **Lotes situado à Rua Juca Rufino:**



Frente

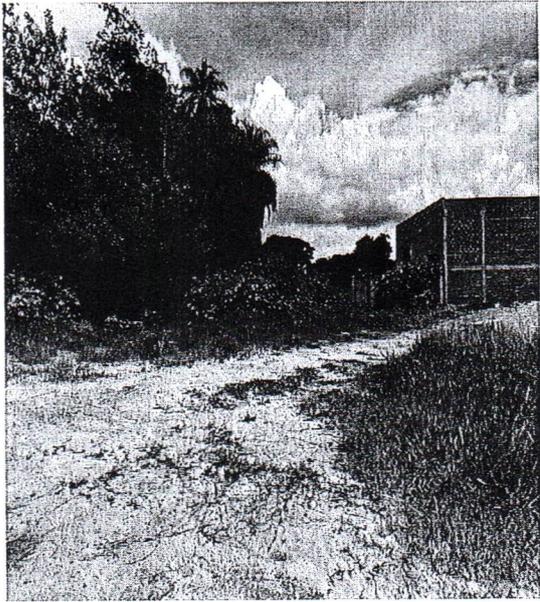


Frente



Interior do lote

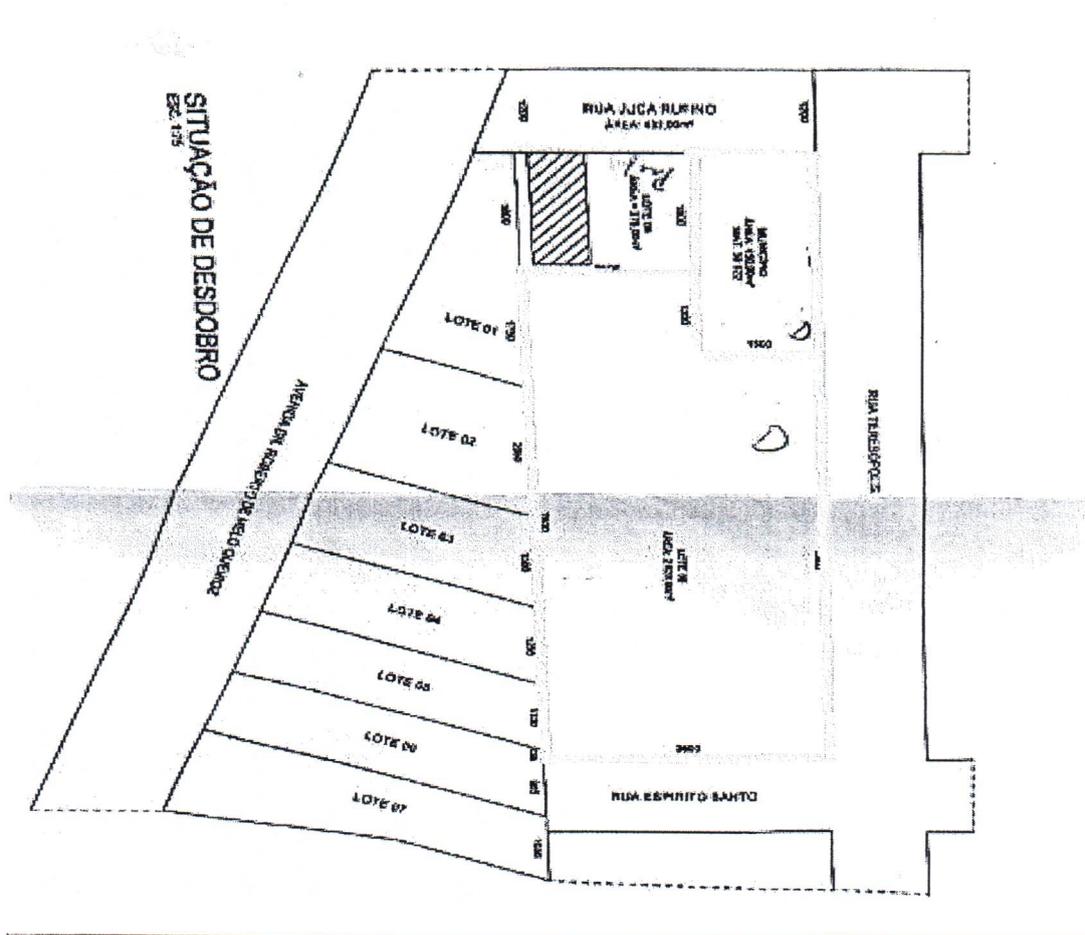
- *Lote de terreno situado à Rua Terezópolis:*



Rua Terezópolis (acesso ao imóvel)

- **Planta quadra:**

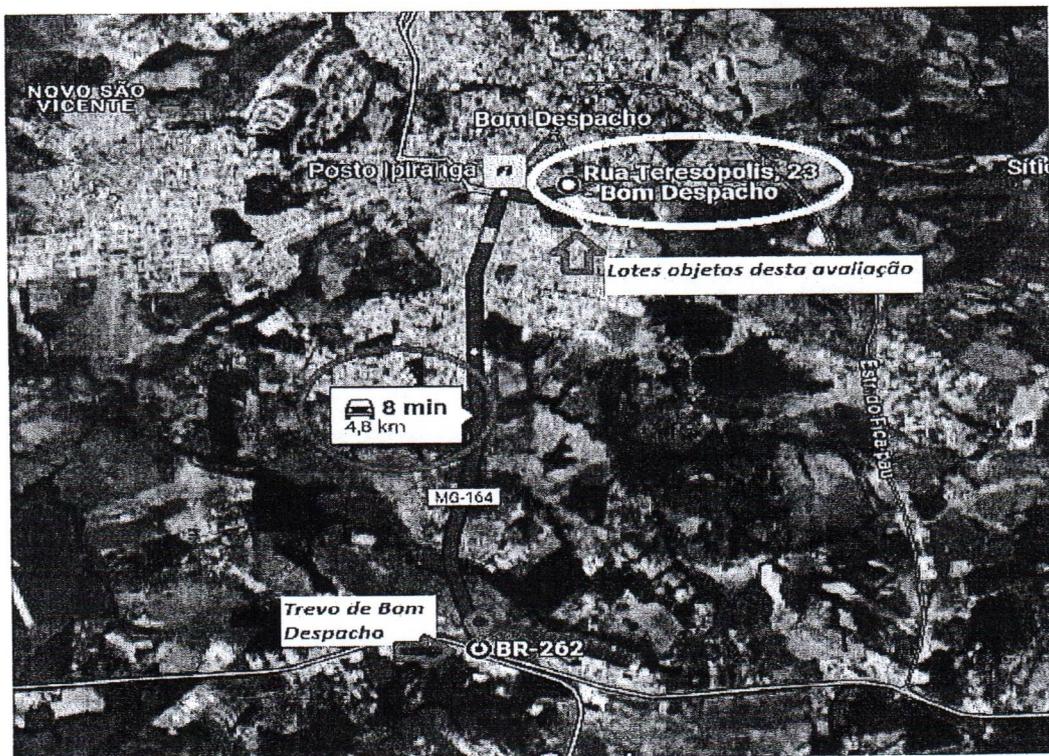
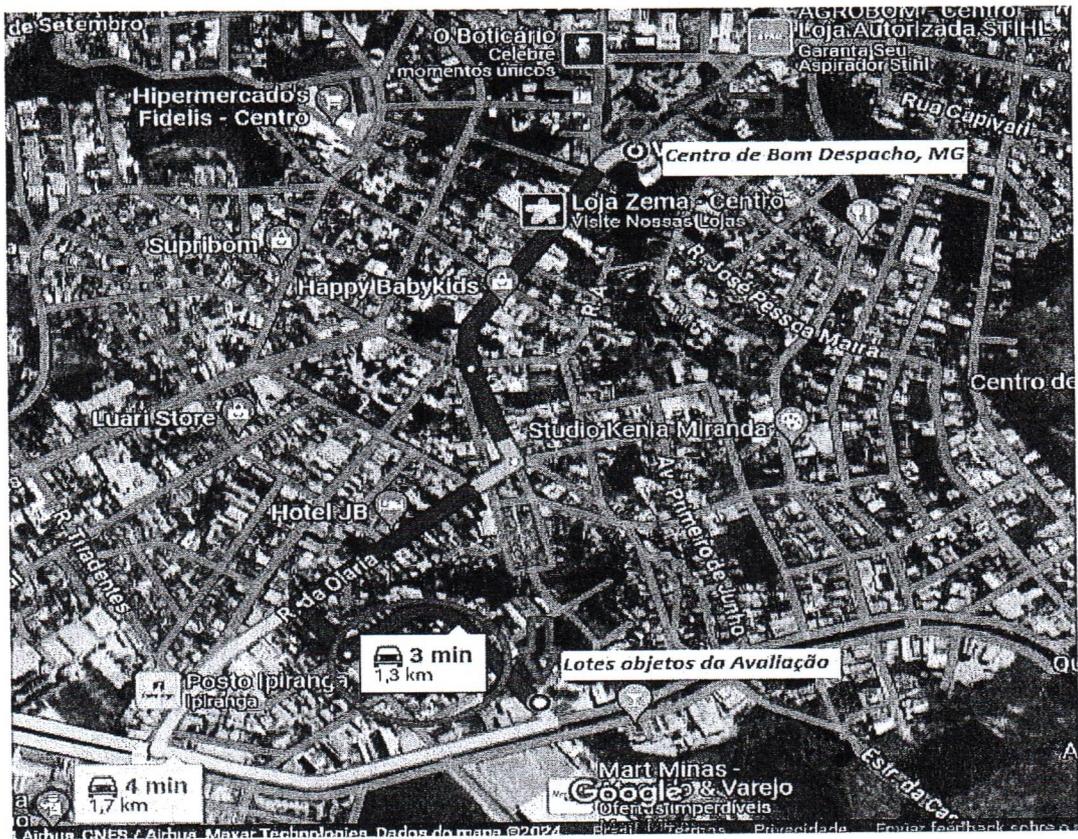
- Demarcação dá área total dos imóveis objetos deste laudo.



LOCALIZAÇÃO:

- **Lotes**
Os imóveis listados no item "Objetos", deste instrumento, se encontram localizados à aproximadamente 1km de distância do centro da cidade e à aproximadamente 4,8Km de distância da BR 262, rodovia principal de acesso à cidade.
 - Os lotes aqui tratados como objetos, se encontram localizados à aproximadamente 40,00m de distância, da Avenida Doutor Roberto de Melo Queiroz, uma das principais avenidas comerciais de Bom Despacho, MG.
- Referências de localização: Concessionária Marka Chevrolet, Pista de Skate.

Imagens de satélite:



- **Estrutura da vizinhança:**

- A vizinhança na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é mesclada entre residencial e comercial, sendo que a estrutura dos imóveis edificados ao redor, é considerada de ótimo padrão.

- Nas proximidades dos imóveis citados aqui, como objetos, existem supermercados, academias, área para prática de caminhada, bares, restaurantes, pista de Skate, entre outros.

DOCUMENTAÇÃO

Foram apresentadas pelo solicitante, as Certidões de Inteiro Teor dos imóveis objetos deste laudo, com a finalidade de observação da regularidade, metragens, propriedade e confrontações:

PROPRIEDADE: A propriedade dos imóveis relacionados no item "Objetos" deste laudo, é do Município de Bom Despacho, de acordo com as certidões de inteiro teor dos imóveis, apresentadas.

As referidas Certidões, tem data de emissão de 09/05/20, não foram apresentadas a este Perito, as certidões de ônus dos imóveis aqui tratados como objetos.

Os solicitantes deste laudo, informaram ao Perito Avaliador que todas as informações referentes aos imóveis, proprietários, averbações e registros, contidas nas referidas certidões apresentadas, permanecem as mesmas, nesta data de hoje.

- As referidas certidões serão anexadas neste laudo, entre as páginas 7 e 8, serão rubricadas por este Perito e farão parte integrante deste instrumento.

Dados das certidões:

LOTE	MATRICULA	DATA
LOTE R. JUCA RUFINO	39.922	09/05/2023
LOTE R. TEREZÓPOLIS	47.633	09/05/2023

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA AVALIATIVA:

- Foram colhidas amostras para a aplicação da metodologia escolhida por este perito, para este laudo. Seguem os quadros de amostras:

- **Quadro 1 (Para a comparação com o imóvel situado à Rua Juca Rufino)**

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR
1 - Lote R. Gelsira Lopes, B. Jardim dos Anjos	360,00m ²	R\$ 160.000,00
2 – Lote R. Gelsira Lopes, B. Jardim dos Anjos	360,00m ²	R\$ 155.000,00
3 – Lote R. Ruth Chaves Maia, B. Alphaville	381,00m ²	R\$ 180.000,00

Observações das amostras:

- **Amostra 1:** Imóvel localizado à aproximadamente 400,00m de distância, do lote acima citados tratado, e à 50,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia em declive e solo é aparentemente úmido. (Fonte da amostra: *Immobili Negócios Imobiliários: 37*)3522-4676)

- **Amostra 2:** Imóvel localizado à aproximadamente 420,00m de distância, do lote acima citado, este imóvel possui declive acentuado, ideal para a edificação de prédio vertical, o solo do mesmo é úmido. (Fonte da amostra: *Cristiano Tita Corretor de Imóveis: 37*)9.9112-2255)

- **Amostra 3:** Imóvel localizado à aproximadamente 900,00m de distância, do lote acima citado, e a aproximadamente 50,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia plana e metragem superior ao padrão do bairro. (Fonte da amostra: *Immobili Negócios Imobiliários: 37*)3522-4676)

OBS: Todas as amostras acima relacionadas, se tratam de imóveis em oferta.

Com as amostras acima relacionadas, foi possível através do cálculo de média, apresentar o valor aproximado do metro quadrado de imóveis na região dos objetos deste laudo. Assim sendo, pode-se considerar que o valor do metro quadrado na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é de **aproximadamente: R\$ 449,59 (quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).**

- **Quadro 2 (Para a comparação com o lote situado à Rua Terezópolis)**

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR
1 – Lote à R. Terezópolis, em frente ao lote aqui tratado como objeto	360,00m ²	R\$ 120.000,00
2 – Lote R. José Simão Vaz, frente para a casa de nº 95	360,00m ²	R\$ 90.000,00

Observações das amostras:

- **Amostra 1:** Imóvel localizado exatamente em frente ao lote acima citados, e à 100,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia em aclave acentuada. (Fonte da amostra: Cristiano Tita Corretor de Imóveis: 37)9.9112-2255)

- **Amostra 2:** Imóvel localizado à aproximadamente 140,00m de distância, do lote acima citado, este imóvel possui declive acentuado, ideal para a edificação de prédio vertical, o solo do mesmo é úmido. (Fonte da amostra: Batista Corretor de Imóveis: 37)9.9856-5001)

OBS: A amostra de nº 1, teve venda concluída e de nº 2, se encontra em oferta.

Com as amostras acima relacionadas, foi possível através do cálculo de média, apresentar o valor aproximado do metro quadrado de imóveis, que podem ser comparados ao imóvel situado à Rua Terezópolis. Assim sendo, pode-se considerar que o valor do metro quadrado na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é de **aproximadamente: R\$ 291,66 (duzentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos).**

Tratamento dos objetos em comparação com as amostras:

- *Considerando as observações das amostras, este Perito chegou à conclusão de que o valor do metro quadrado dos objetos deste laudo, pode sofrer variações de acordo com as suas qualidades e imperfeições.*

Exemplo: O imóvel situado à Rua Juca Rufino, possui boa frente, metragem superior ao padrão do bairro, possui melhor localização em relação as amostras, e sua topografia é plana, o que o valoriza em relação aos imóveis apresentados no quadro amostral acima.

O Imóvel situado à Rua Terezópolis, possui acesso pior, via sem infraestrutura, parte da topografia em aclave, comparado aos imóveis relacionados no quadro amostral de nº 2.

- Após tratar todos os elementos citados neste laudo, comparar as amostras, levantar o valor aproximado por metro quadrado, observar as qualidades e defeitos dos imóveis aqui tratados como objetos e principalmente observar o mercado imobiliário nesta data, este Perito entende que os valores de cada um dos imóveis aqui tratados como objetos, são os seguintes:

- **LOTE SITUADO À RUA JUCA RUFINO:.....R\$ 202.000,00**
- **LOTE SITUADO À RUA TEREZÓPOLIS:.....R\$ 400.000,00**

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

No entender deste Perito, o imóvel situado à Rua Terezópolis, sofre uma grande redução (aproximadamente 50%) no valor do seu metro quadrado, em relação ao valor apresentado no cálculo de média acima, devido aos fatores citados neste laudo, fatores estes que desvalorizam o imóvel.

CONCLUSÃO

É do entender deste Perito Avaliador que o valor para a área de 3.078,00m², ou seja, a junção de todos os imóveis objetos deste laudo, considerando todos os dados coletados e principalmente suas qualidades, no estado em que se encontra na data da assinatura deste laudo, é de:

R\$ 602.000,00
(Seiscentos e dois mil reais);

ENCERRAMENTO

O corpo de este Laudo é composto de 10 páginas, todas de um lado só, e 9 anexos entre as páginas 7 e 8, todos rubricadas por este Perito Avaliador que subscreve esta última.

Bom Despacho, 03 de fevereiro de 2024.

FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO
PERITO AVALIADOR
CRECI/MG 27.882



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

PERITO AVALIADOR:

FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO, técnico em transações e avaliações imobiliárias, portador do CPF nº 123.603.586-00, inscrito no CRECI/MG sob o nº 27.882, com escritório situado à Rua Pedro Simão Vaz, nº 727, bairro Jardim dos Anjos, Bom Despacho, MG.

Este Laudo atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

SOLICITANTE: Igreja do Evangelho Quadrangular, CNPJ: 62.955.505/4287-87

OBJETIVO:

Tem por objetivo o presente Parecer, na data em que foi assinado, determinar o real valor de mercado dos imóveis aqui devidamente descritos como objetos.

METODOLOGIA AVALIATIVA:

O método utilizado neste laudo tem fundamentação no “**Método Comparativo de Dados de Mercado**” – (identificar o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra).

ESCOLHA DA METODOLOGIA:

O Perito fez a escolha pela metodologia descrita no item “Metodologia Avaliativa”, deste laudo, por entender que a mesma seria a mais eficaz para que atingisse o objetivo deste Parecer, haja vista que existem amostras com potencial comparativo, para esta finalidade.

OBJETOS:

- **1 - Lote de nº 01 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.632 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **2 - Lote de nº 02 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.633 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **3 - Lote de nº 03 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.634 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **4 - Lote de nº 04 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.635 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **5 - Lote de nº 05 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.636 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.



- **6 - Lote de nº 06 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.637 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **7 - Lote de nº 07 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.638 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **8 - Lote de nº 08 da quadra 01** – registrado sob a matrícula de nº 28.639 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.

Observações: - Todos os lotes acima citados, estão situados à Avenida Ana Rosa, no Prolongamento do Bairro Ana Rosa, Bom Despacho, MG.

- O lote de nº 1, possui 300,00m², de forma irregular, sendo 23,00m de frente, 33,30m na lateral direita, 25,00m na lateral esquerda e 1,00m no fundo. Os lotes de nºs 2,3,4,5,6,7 e 8 possuem 300,00m², cada, sendo 12,00m de frente por 25,00m de cada lado e 12,00m de fundo.

- **9 - Um lote de terreno situado na Avenida Gelcira Lopes**, no Prolongamento do bairro Ana Rosa, Bom Despacho – MG, registrado sob a matrícula de nº 46.691 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.

Observações: - O lote acima citado, situado à Avenida Gelcira Lopes, possui 3.064,00m², sendo 86,33m de frente para a referida avenida, 19,50m na lateral direita, 84,25m na lateral esquerda e 7,00m no fundo com a Avenida Ana Rosa.

VISTORIA DOS OBJETOS:

Foi realizada por este Perito, a vistoria dos imóveis aqui tratados como objetos, no dia 27 de janeiro de 2024, assim sendo, foram colhidas as seguintes informações:

- **Lotes 1,2,3,4,5,6,7 e 8 da quadra 1:**

- Os lotes de nºs 1,2,3 e 4, possuem declive acentuado, sendo que a frente e o interior dos mesmos, é bem abaixo do nível da via.

- O lote de nº 1, possui forma irregular, além de topografia em declive, o que limita vários tipos de projetos de edificações futuras.

- Os lotes nº 5,6,7 e 8, possuem topografia plana, sendo as suas frentes, com altura um pouco superior ao nível da via, o que facilita as edificações futuras.

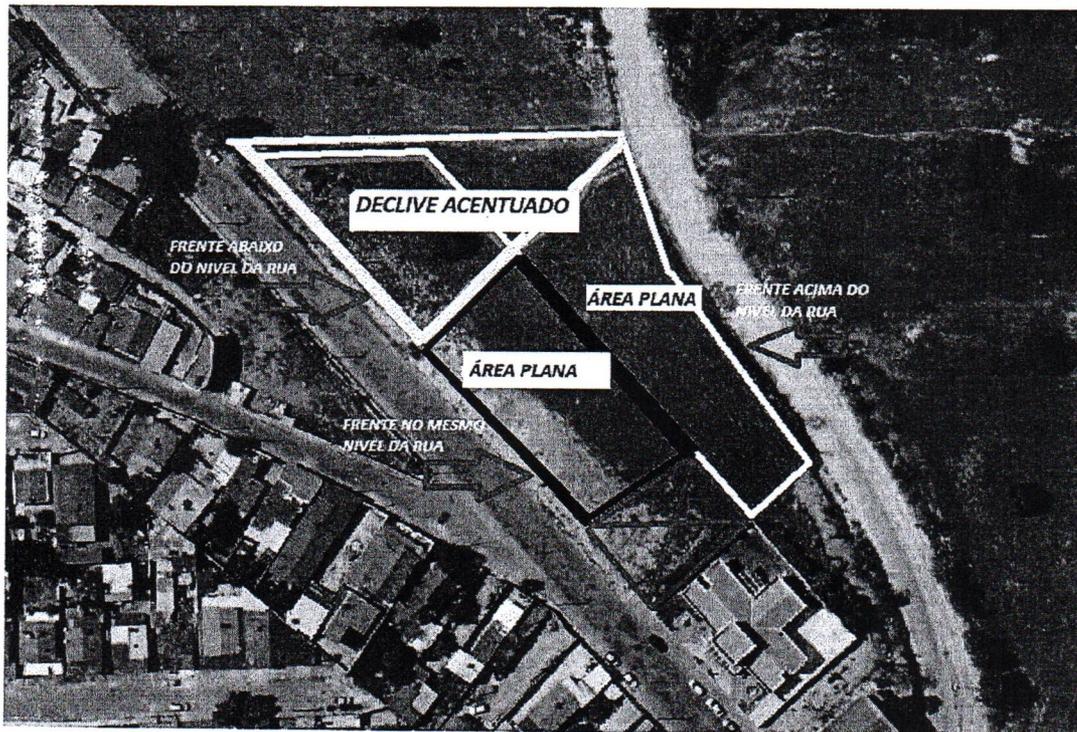
- **Lote de terreno situado na Avenida Gelcira Lopes:**

- Este lote, possui grande parte da sua testada com aproximadamente 7,00m acima do nível da via, enquanto parte de aproximadamente 20,00m da sua frente, está no mesmo nível da via.

- Considerando o acesso principal ao interior deste lote, o mesmo apresenta um aclive acentuado.

Imagem de satélite:

Para o maior entendimento sobre a topografia dos imóveis objetos deste laudo, segue a imagem explicativa:



- **Demarcação em amarelo:** DECLIVE ACENTUADO (Da lateral esquerda, para a direita)
- **Demarcação em preto:** ÁREA PLANA
- **Demarcação em branco:** ÁREA PLANA, porém, testada com altura muito superior ao nível da via.

- **Obs:** A imagem se refere a todos os imóveis citados no item "Objetos", deste laudo.

Relatório fotográfico:

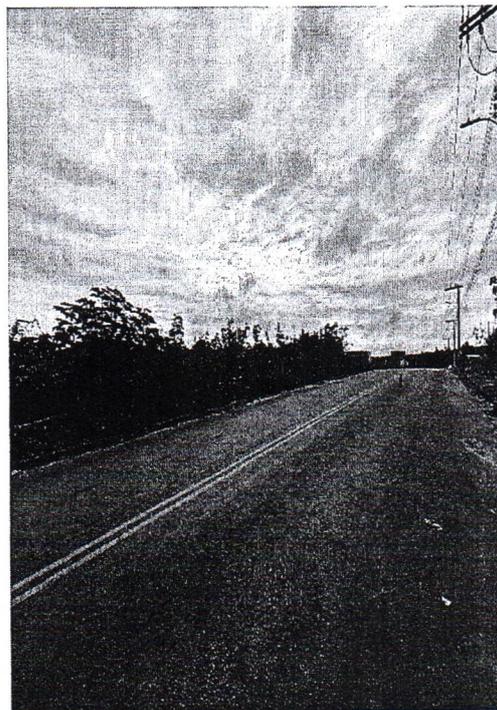
Seguem as fotos dos imóveis objetos deste laudo:

- **Lotes 1,2,3,4,5,6,7 e 8:**

(Handwritten signature)



Frente



Frente



Interior dos lotes



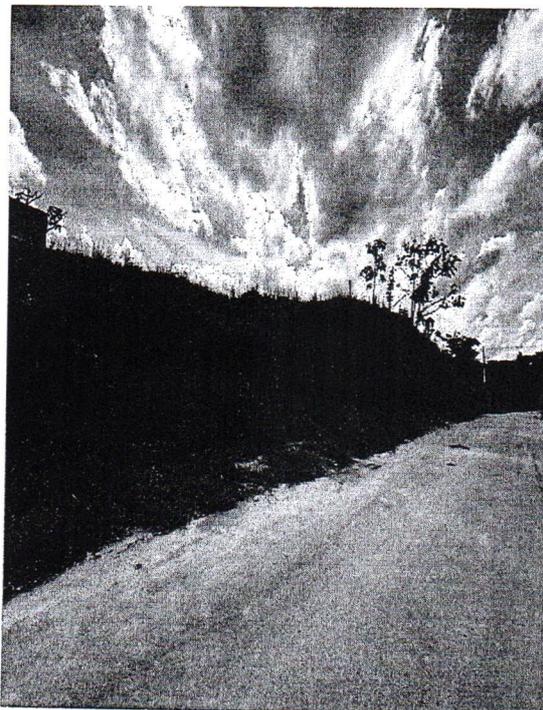
Declive lateral

Handwritten scribble or signature in the bottom left corner.

- *Lote de terreno situado na Avenida Gelcira Lopes:*



Frente



Frente

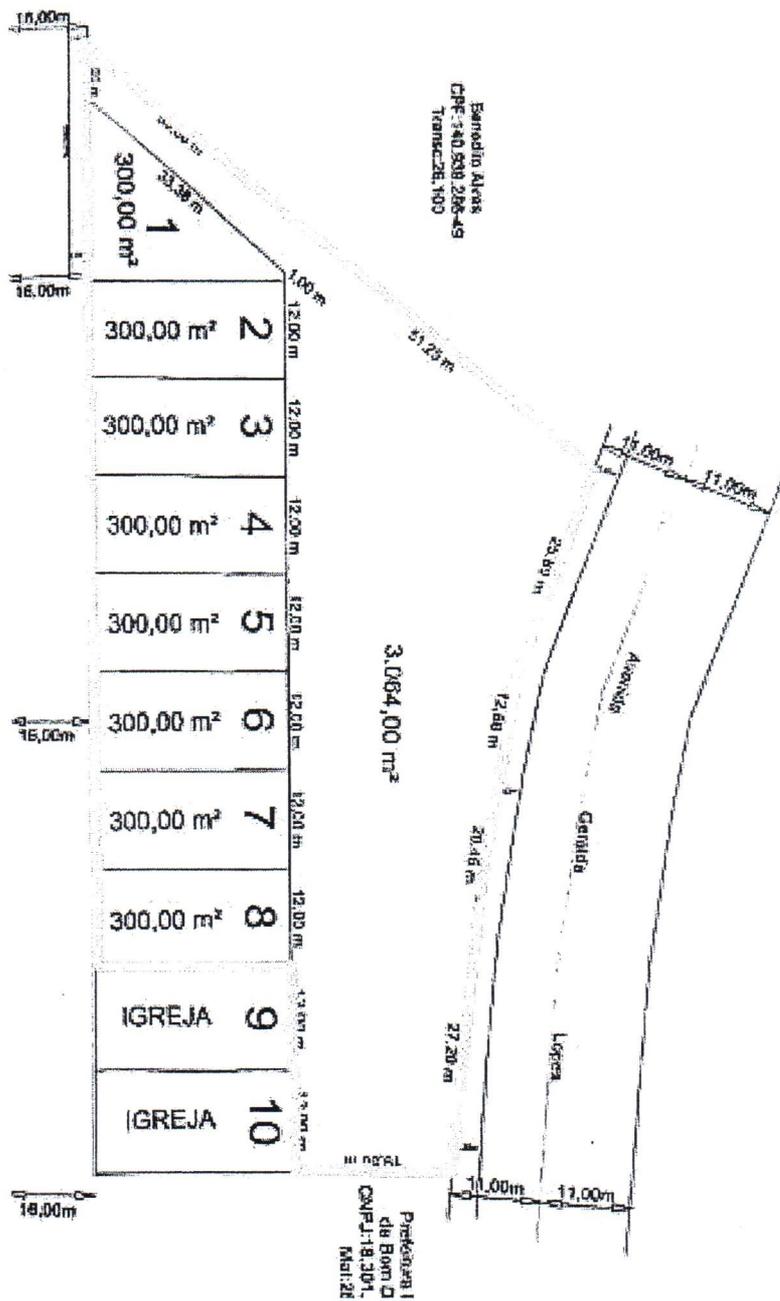


Interior do imóvel

Cd

• **Planta quadra:**

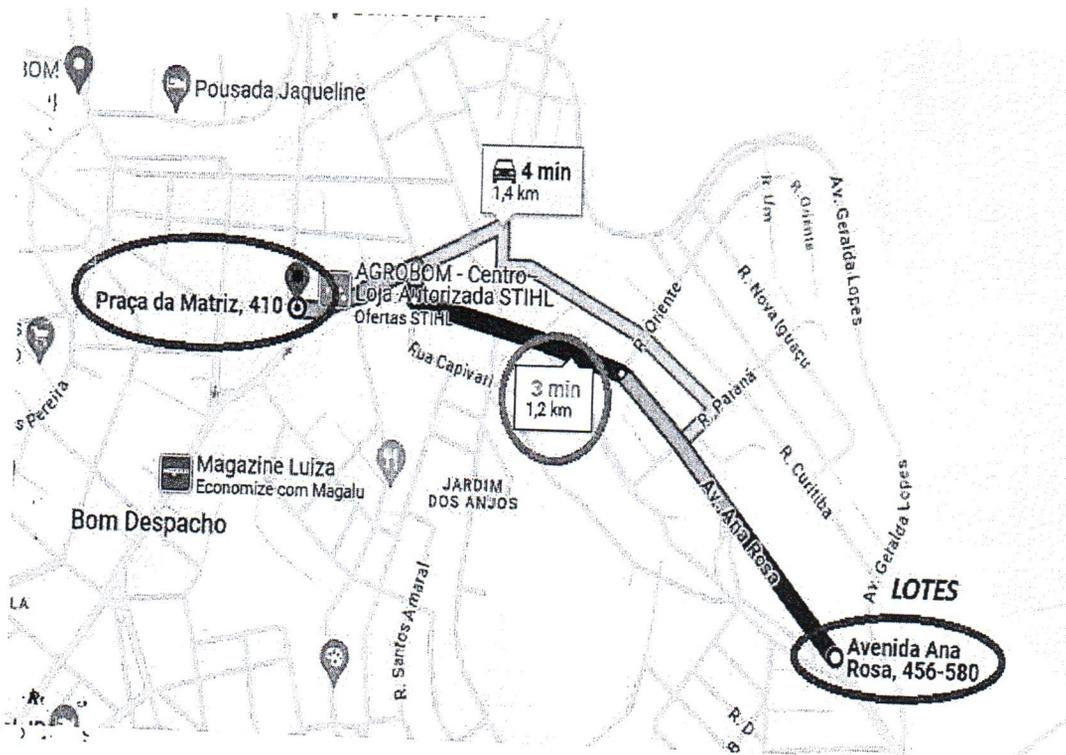
- Demarcação dá área total dos imóveis objetos deste laudo.



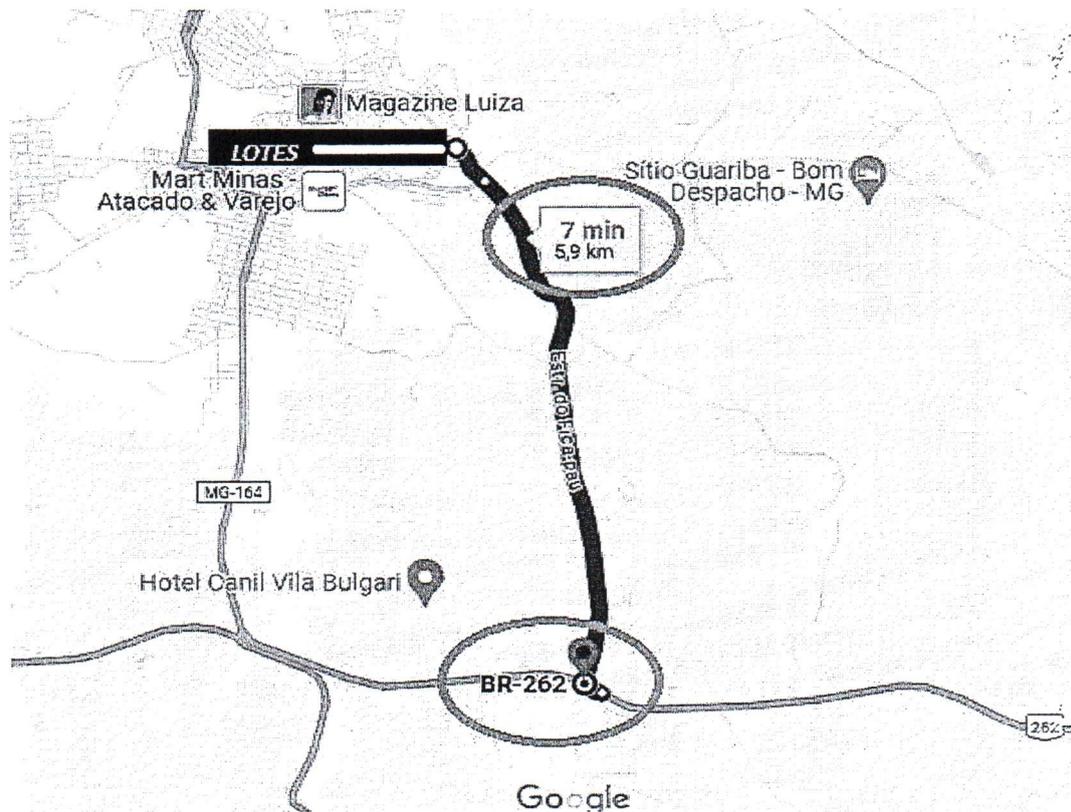
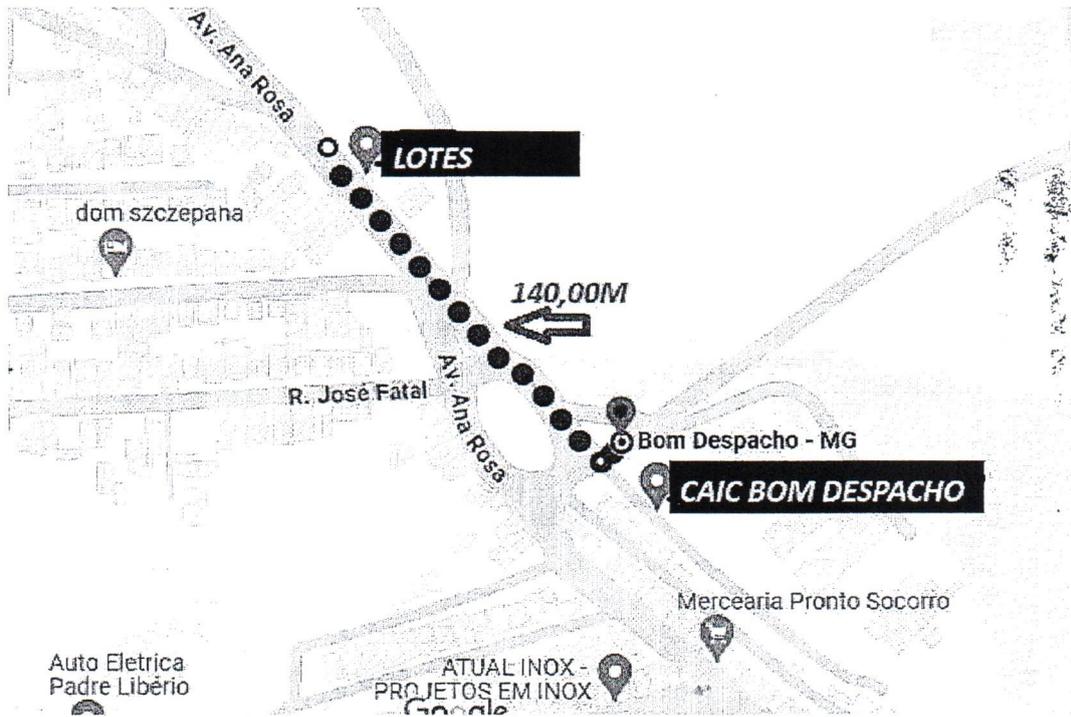
LOCALIZAÇÃO:

- **Lotes**
Os imóveis listados no item "Objetos", deste instrumento, se encontram localizados à aproximadamente 1km de distância do centro da cidade e à aproximadamente 5,9Km de distância da BR 262, rodovia principal de acesso à cidade.
- Os lotes 1,2,3,4,5,6,7 e 8 da quadra 01, são localizados na Avenida Ana Rosa, avenida esta, considerada a principal do bairro, a mesma possui potencial comercial, porém é importante destacar que até a data de assinatura deste laudo, o aproveitamento comercial na referida avenida está concentrado à aproximadamente 600,00m, de distância da área dos referidos lotes.
 - A avenida Ana Rosa oferece acesso fácil ao Centro da cidade, à BR 262 e também a áreas rurais como Passagem, Fazenda Velha e outros.
- O lote situado na Avenida Gelsira Lopes, possui acesso pela Avenida Ana Rosa, conforme descrito nas observações acima, porém a sua testada principal faz frente para avenida de pouco fluxo de veículos e pedestres, a referida avenida, a princípio, não é considerada comercial.

Imagens de satélite:



(Assinatura manuscrita)



A handwritten scribble or signature in the bottom left corner of the page.

- **Estrutura da vizinhança:**

- A Avenida Ana Rosa possui a infraestrutura completa e funcional, conta com via asfaltada, fornecimento de água, luz e esgoto, enquanto a Avenida Gelcira Lopes, possui fornecimento de água, luz e esgoto, porém esta via possui asfalto em apenas uma parte.

- A estrutura dos imóveis edificados na região dos objetos deste laudo, é considerada simples de baixo investimento. (Padrão baixo).

- A região onde os objetos deste laudo se encontram, é considerada de valorização média, considerando o mercado imobiliário de Bom Despacho, MG.

DOCUMENTAÇÃO

Foram apresentadas pelo solicitante, as Certidões de Inteiro Teor dos imóveis objetos deste laudo, com a finalidade de observação da regularidade, metragens, propriedade e confrontações:

PROPRIEDADE: A propriedade dos imóveis relacionados no item "Objetos" deste laudo, é da Igreja do Evangelho Quadrangular, CNPJ nº 62.955.505/4287-87, de acordo com as certidões de inteiro teor dos imóveis, apresentadas.

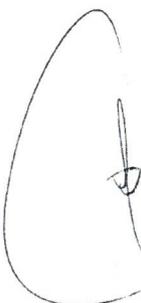
As referidas Certidões, tem data de emissão de 23 de novembro de 2022, não foram apresentadas a este Perito, as certidões de ônus dos imóveis aqui tratados como objetos.

Os solicitantes deste laudo, informaram ao Perito Avaliador, que todas as informações referentes aos imóveis, proprietários, averbações e registros, contidas nas referidas certidões apresentadas, permanecem as mesmas, nesta data de hoje.

- As referidas certidões serão anexadas neste laudo, entre as páginas 9 e 10, serão rubricadas por este Perito e farão parte integrante deste instrumento.

Dados das certidões:

LOTE	MATRICULA	DATA
LOTE 01 – Q 1	28.632	23/11/2022
LOTE 02 – Q 1	28.633	23/11/2022
LOTE 03 – Q 1	28.634	23/11/2022
LOTE 04 – Q 1	28.635	23/11/2022
LOTE 05 – Q 1	28.636	23/11/2022
LOTE 06 – Q 1	28.637	23/11/2022
LOTE 07 – Q 1	28.638	23/11/2022
LOTE 08 – Q 1	28.639	23/11/2022
LOTE AV. GEL. LOPES	46.691	23/11/2022



APLICAÇÃO DA METODOLOGIA AVALIATIVA:

- Foram colhidas amostras para a aplicação da metodologia escolhida por este perito, para este laudo. Seguem os quadros de amostras:

- **Quadro Amostral**

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR
1 – Lote na Av. Ana Rosa ao lado da casa de nº 116	286,00m ²	R\$ 75.000,00
2 – Lote na Av. Ana Rosa, esquina com a Rua Paraná	250,00m ²	R\$ 130.000,00
3 – Lote na Av. Ana Rosa, na bifurcação com a Rua Tabatinga	600,00m ² aproximadamente	R\$ 100.000,00

Observações das amostras:

- **Amostra 1:** Imóvel localizado à aproximadamente 500,00m de distância, dos lotes acima citados, este imóvel se encontra na melhor área comercial do bairro, em frente ao Supermercado VAP, possui topografia acima do nível da via, em aproximadamente 4,00m de altura. *(Fonte da amostra: Gilberto Proprietário: 37)9.8413-3064)*

- **Amostra 2:** Imóvel localizado à aproximadamente 500,00m de distância, dos lotes acima citados, este imóvel se encontra na melhor área comercial do bairro, em frente ao Supermercado VAP, possui topografia acima do nível da via, em aproximadamente 4,00m de altura, é importante salientar que este imóvel é esquina de quadra. *(Fonte da amostra: Almir Proprietário: 37)9.9984-3000)*

- **Amostra 3:** Imóvel localizado em frente aos lotes aqui tratados como objetos, possui topografia plana em sua maioria, porém possui medidas irregulares, sendo que parte considerável da sua extensão é estreita, pelo fato de seguir o alinhamento da bifurcação das vias. *(Fonte da amostra: Alfredo Lacerda, corretor responsável pela intermediação da venda do imóvel: 37) 9.9141-1113)*

OBS: Todas as amostras acima relacionadas, se tratam de imóveis com vendas concluídas.

Com as amostras acima relacionadas, foi possível através do cálculo de média, apresentar o valor aproximado do metro quadrado de imóveis na região dos objetos deste laudo. Assim sendo, pode-se considerar que o valor do metro quadrado na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é de **aproximadamente: R\$ 268,49 (duzentos e sessenta e oito reais e quarenta e nove centavos).**

Tratamento dos objetos em comparação com as amostras:

- Considerando as observações das amostras, este Perito chegou à conclusão de que o valor do metro quadrado dos objetos deste laudo, pode sofrer variações de acordo com as suas qualidades e imperfeições.

- Após tratar todos os elementos citados neste laudo, comparar as amostras, levantar o valor aproximado por metro quadrado, observar as qualidades e defeitos dos imóveis aqui tratados

como objetos e principalmente observar o mercado imobiliário nesta data, este Perito entende que os valores de cada um dos imóveis aqui tratados como objetos, são os seguintes:

- LOTE 01 DA QUADRA 01.....R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais)
 - LOTE 02 DA QUADRA 01:.....R\$ 35.000,00 (Quarenta e mil reais)
 - LOTE 03 DA QUADRA 01:.....R\$ 35.000,00 (Quarenta e cinco mil reais)
 - LOTE 04 DA QUADRA 01:.....R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)
 - LOTE 05 DA QUADRA 01:.....R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)
 - LOTE 06 DA QUADRA 01:.....R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)
 - LOTE 07 DA QUADRA 01:.....R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)
 - LOTE 08 DA QUADRA 01.....R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)
- LOTE COM ÁREA DE 3.064M2, AV. GELCIRA LOPES: R\$ 411.000,00 (Quatrocentos e onze mil reais).

-Sobre o lote situado na Av. Gelcira Lopes, é necessário demonstrar que o valor do metro quadrado do mesmo, deve ser desvalorizado em aproximadamente 50% (cinquenta por cento), em relação ao valor da média das amostras que estão situados na Av. Ana Rosa, pelos motivos de que este se encontra com frente para via que tem valorização baixa, pelo tamanho da área e também pelos motivos especificados no item "Vistoria dos Imóveis", deste laudo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É de suma importância relatar que em caso de unificação de todos os lotes aqui tratados como objetos, a área total unificada se tornaria 5.464,00m², com duas frentes, sendo 107,00m para a Avenida Ana Rosa e 86,00m para a Avenida Gelsira Lopes, com acessos variados, se tornando um atípico na área urbana de Bom Despacho, MG.

CONCLUSÃO

É do entender deste Perito Avaliador que o valor para a área de 5.464,00m², ou seja, a junção de todos os imóveis objetos deste laudo, considerando todos os dados coletados e principalmente suas qualidades, no estado em que se encontra na data da assinatura deste laudo, é de:

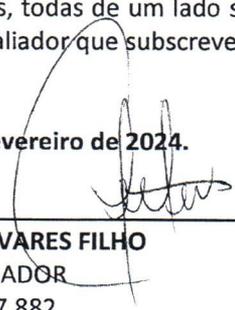
R\$ 916.000,00

(Novecentos e dezesseis mil reais);

ENCERRAMENTO

O corpo de este Laudo é composto de 11 páginas, todas de um lado só, e 9 anexos entre as páginas 9 e 10, todos rubricadas por este Perito Avaliador que subscreve esta última.

Bom Despacho, 03 de fevereiro de 2024.



FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO
PERITO AVALIADOR
CRECI/MG 27.882

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

PERITO AVALIADOR:

FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO, técnico em transações e avaliações imobiliárias, portador do CPF nº 123.603.586-00, inscrito no CRECI/MG sob o nº 27.882, com escritório situado à Rua Pedro Simão Vaz, nº 727, bairro Jardim dos Anjos, Bom Despacho, MG.

Este Parecer atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

SOLICITANTE: Igreja do Evangelho Quadrangular, CNPJ: 62.955.505/4287-87

OBJETIVO:

Tem por objetivo o presente Parecer, na data em que foi assinado, determinar o real valor de mercado dos imóveis aqui devidamente descritos como objetos.

METODOLOGIA AVALIATIVA:

O método utilizado neste laudo tem fundamentação no “**Método Comparativo de Dados de Mercado**” – (identificar o valor de mercado do bem, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra).

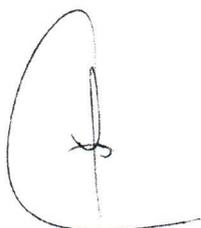
ESCOLHA DA METODOLOGIA:

O Perito fez a escolha pela metodologia descrita no item “Metodologia Avaliativa”, deste laudo, por entender que a mesma seria a mais eficaz para que atingisse o objetivo deste Parecer, haja vista que existem amostras com potencial comparativo, para esta finalidade.

OBJETOS:

- **1 – Um lote de terreno com área total de 450,00m², sendo 15,00m de frente por 30,00m de cada lado e 15,00m no fundo**, situado à Rua Juca Rufino, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG – registrado sob a matrícula de nº 39.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.
- **2 – Um lote de nº 08 da quadra nº 15, com área total de 2.628,00m²**, situado à Rua Terezópolis, no Prolongamento do bairro Novo São José, Bom Despacho, MG – registrado sob a matrícula de nº 47.116 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Despacho, MG.

Observações: - O lote acima citado, possui acesso único pela Rua Terezópolis, via esta, que não possui infraestrutura. (Não possui asfalto, fornecimento de água, luz e nem esgoto). A referida via, é de difícil acesso, sendo que sua maior parte possui um aclive acentuado.



VISTORIA DOS OBJETOS:

Foi realizada por este Perito, a vistoria dos imóveis aqui tratados como objetos, no dia 03 de fevereiro de 2024, assim sendo, foram colhidas as seguintes informações:

- **Lote situado à Rua Juca Rufino:**

- O lote acima citado possui topografia completamente plana, porém o solo é visivelmente úmido, a via de acesso ao imóvel, é asfaltada, possui infraestrutura completa (água, luz e esgoto), a sua lateral direita faz divisa (*esquina*) com a rua Terezópolis, esta via, não possui asfalto, fornecimento de água, luz e nem esgoto.

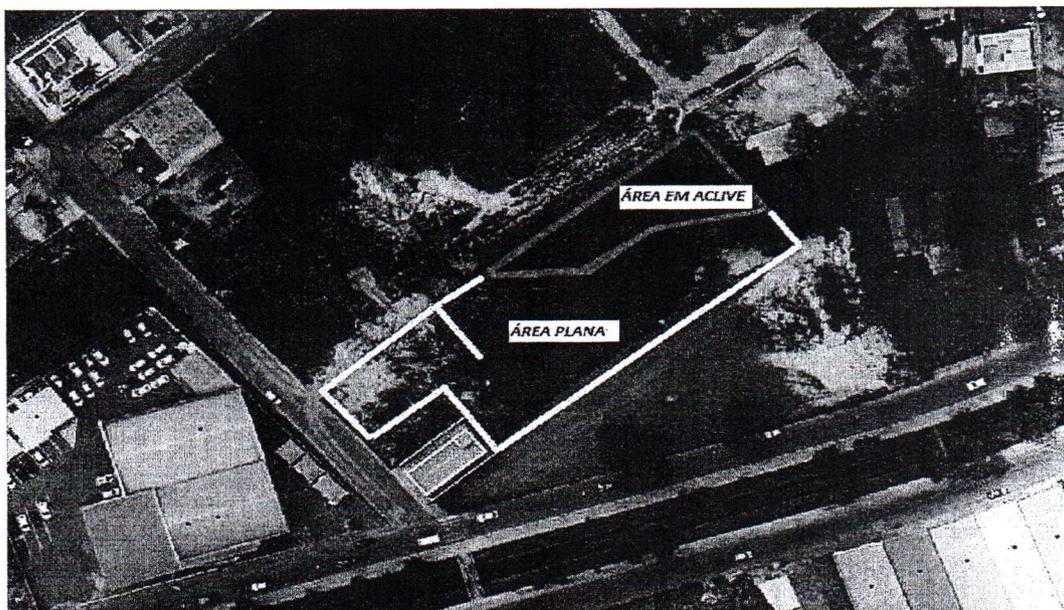
- **Lote situado à Rua Terezópolis:**

- O lote acima citado possui parte de aproximadamente 60% (sessenta por cento), da sua área total, plana, e o restante possui grande aclive. O imóvel possui frente de 66,00 metros para a Rua Terezópolis, porém até a data de assinatura deste laudo, o acesso ao interior do imóvel, considerando a referida via, é considerado fácil, apenas nos primeiros 7,00m.

- O solo do lote acima citado, é visivelmente úmido, inclusive é importante salientar que na data da vistoria, este Perito encontrou certa dificuldade ao circular pelo interior do imóvel, pelo fato de haverem lama e em alguns pontos, alagamento causado aparentemente pela água pluvial.

Imagem de satélite:

Para o maior entendimento sobre a topografia dos imóveis objetos deste laudo, segue a imagem explicativa:



- **Demarcação em amarelo:** ÁREA PLANA

- **Demarcação em vermelho:** ÁREA EM ACLIVE

- **Obs:** A imagem se refere a todos os imóveis citados no item "Objetos", neste laudo.

(Assinatura manuscrita)

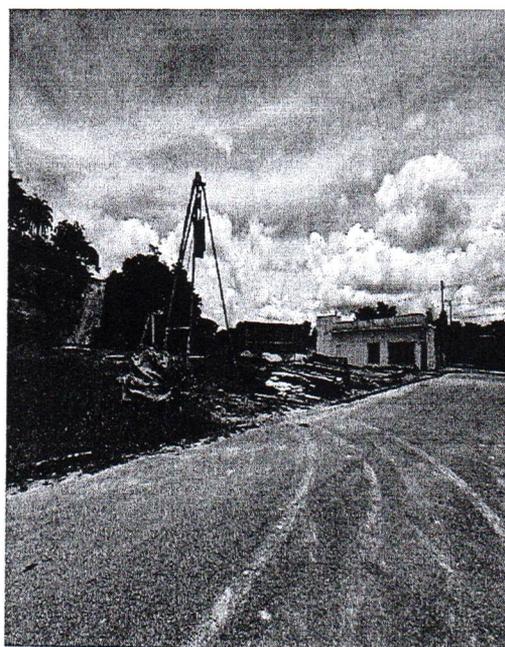
Relatório fotográfico:

Seguem as fotos dos imóveis objetos deste laudo:

- **Lotes situado à Rua Juca Rufino:**



Frente



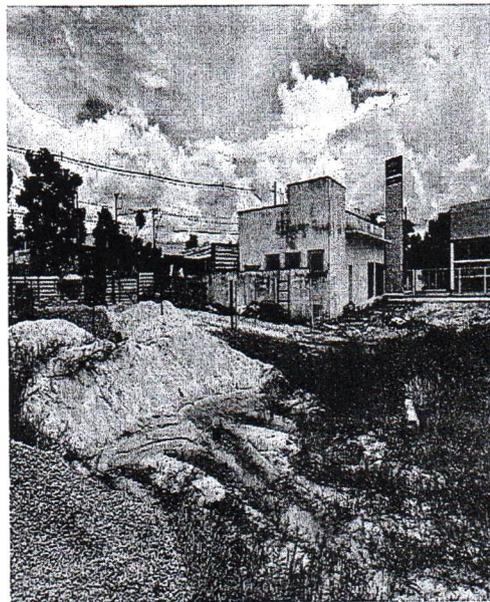
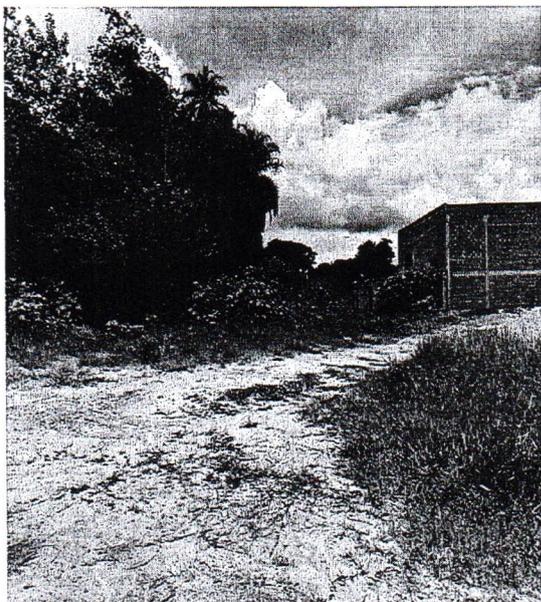
Frente



Interior do lote

[Handwritten signature]

- **Lote de terreno situado à Rua Terezópolis:**

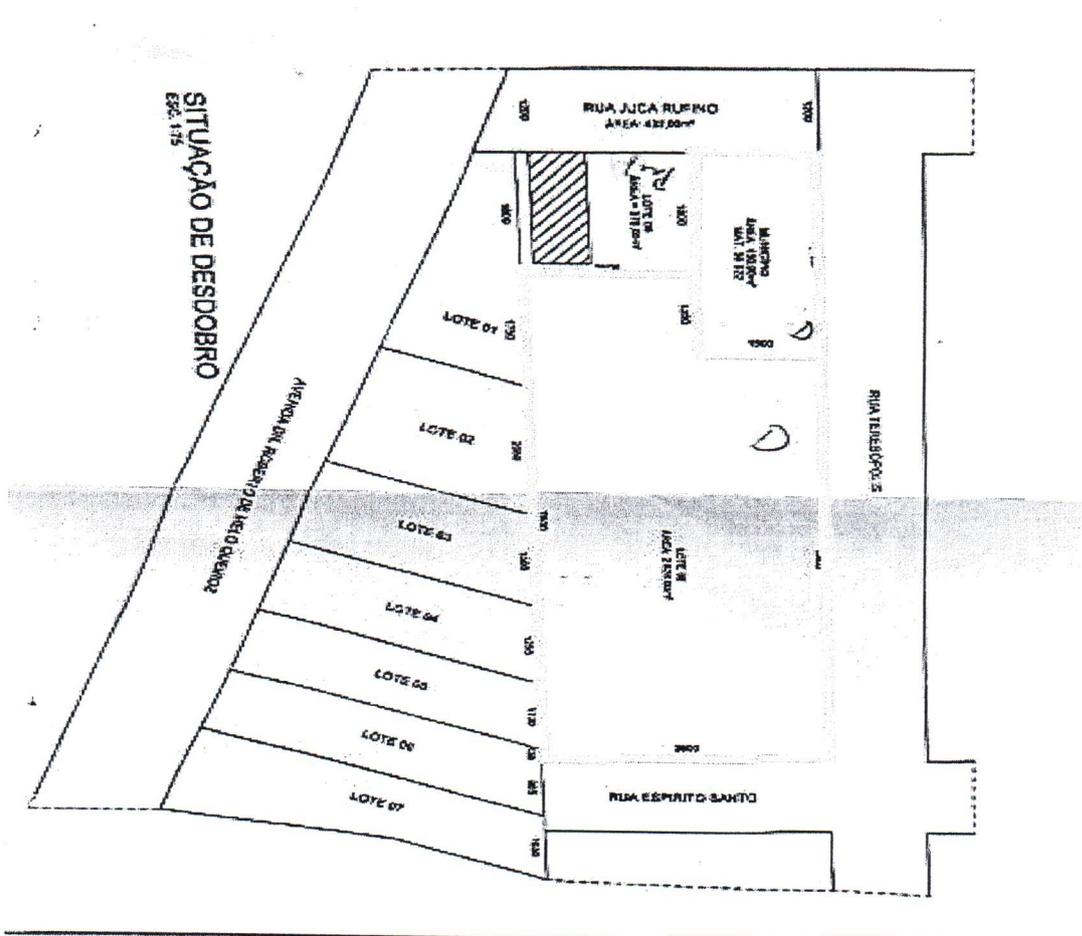


Rua Terezópolis (acesso ao imóvel)

[Handwritten signature]

• **Planta quadra:**

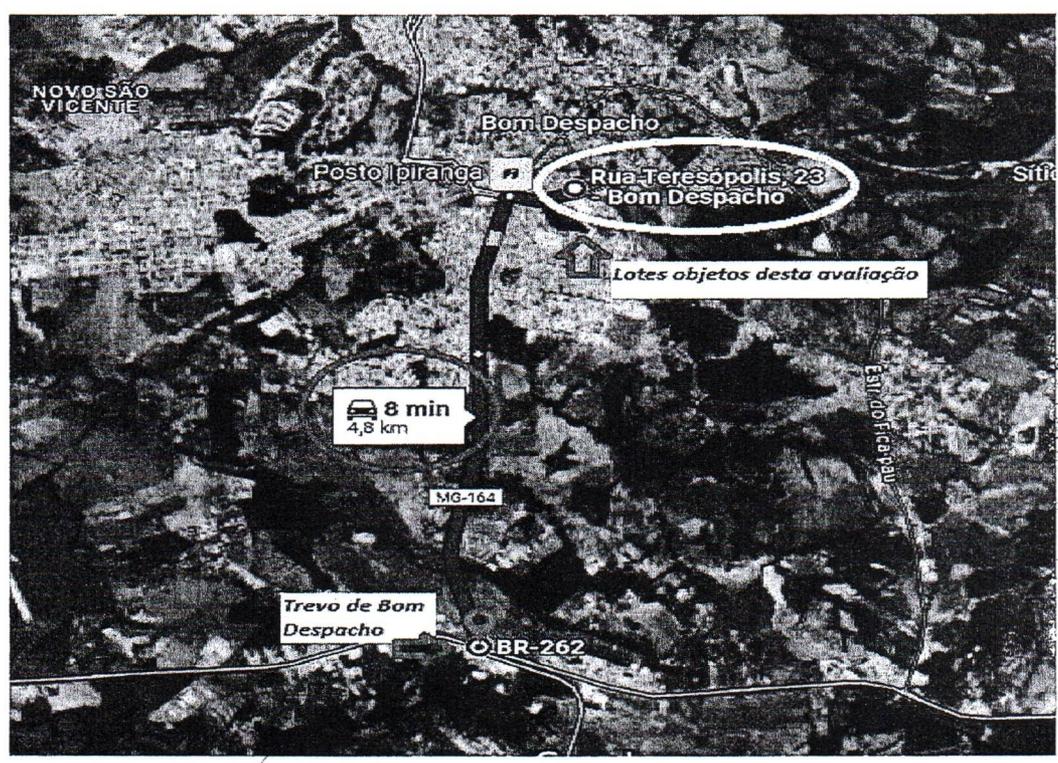
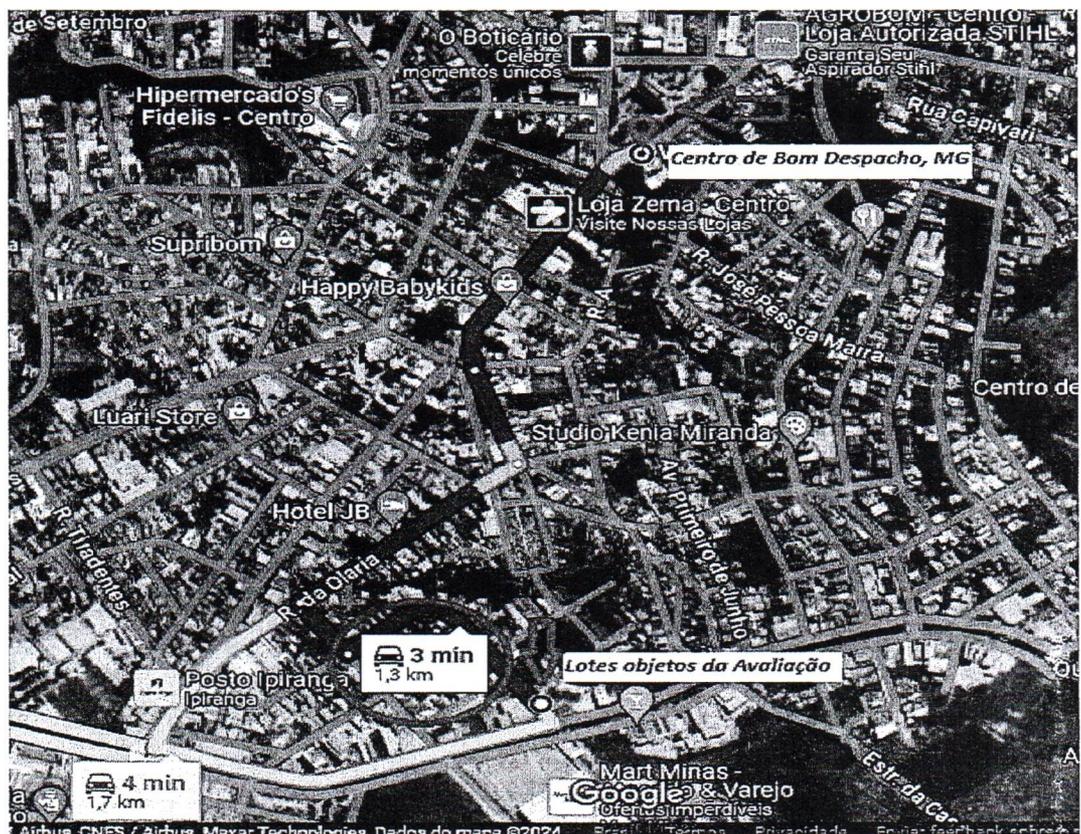
- Demarcação dá área total dos imóveis objetos deste laudo.



LOCALIZAÇÃO:

- **Lotes**
 Os imóveis listados no item "Objetos", deste instrumento, se encontram localizados à aproximadamente 1km de distância do centro da cidade e à aproximadamente 4,8Km de distância da BR 262, rodovia principal de acesso à cidade.
 - Os lotes aqui tratados como objetos, se encontram localizados à aproximadamente 40,00m de distância, da Avenida Doutor Roberto de Melo Queiroz, uma das principais avenidas comerciais de Bom Despacho, MG.
- Referências de localização: Concessionária Marka Chevrolet, Pista de Skate.

Imagens de satélite:



Handwritten signature or mark.

- **Estrutura da vizinhança:**

- A vizinhança na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é mesclada entre residencial e comercial, sendo que a estrutura dos imóveis edificadas ao redor, é considerada de ótimo padrão.

- Nas proximidades dos imóveis citados aqui, como objetos, existem supermercados, academias, área para prática de caminhada, bares, restaurantes, pista de Skate, entre outros.

DOCUMENTAÇÃO

Foram apresentadas pelo solicitante, as Certidões de Inteiro Teor dos imóveis objetos deste laudo, com a finalidade de observação da regularidade, metragens, propriedade e confrontações:

PROPRIEDADE: A propriedade dos imóveis relacionados no item "Objetos" deste laudo, é do Município de Bom Despacho, de acordo com as certidões de inteiro teor dos imóveis, apresentadas.

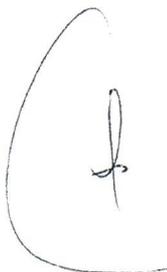
As referidas Certidões, tem data de emissão de 09/05/20, não foram apresentadas a este Perito, as certidões de ônus dos imóveis aqui tratados como objetos.

Os solicitantes deste laudo, informaram ao Perito Avaliador que todas as informações referentes aos imóveis, proprietários, averbações e registros, contidas nas referidas certidões apresentadas, permanecem as mesmas, nesta data de hoje.

- As referidas certidões serão anexadas neste laudo, entre as páginas 7 e 8, serão rubricadas por este Perito e farão parte integrante deste instrumento.

Dados das certidões:

LOTE	MATRICULA	DATA
LOTE R. JUCA RUFINO	39.922	09/05/2023
LOTE R. TEREZÓPOLIS	47.633	09/05/2023





APLICAÇÃO DA METODOLOGIA AVALIATIVA:

- Foram colhidas amostras para a aplicação da metodologia escolhida por este perito, para este laudo. Seguem os quadros de amostras:

- **Quadro 1 (Para a comparação com o imóvel situado à Rua Juca Rufino)**

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR
1 - Lote R. Gelsira Lopes, B. Jardim dos Anjos	360,00m ²	R\$ 160.000,00
2 - Lote R. Gelsira Lopes, B. Jardim dos Anjos	360,00m ²	R\$ 155.000,00
3 - Lote R. Ruth Chaves Maia, B. Alphaville	381,00m ²	R\$ 180.000,00

Observações das amostras:

- **Amostra 1:** Imóvel localizado à aproximadamente 400,00m de distância, do lote acima citados tratado, e à 50,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia em declive e solo é aparentemente úmido. (Fonte da amostra: *Immobi Negócios Imobiliários: 37)3522-4676*)

- **Amostra 2:** Imóvel localizado à aproximadamente 420,00m de distância, do lote acima citado, este imóvel possui declive acentuado, ideal para a edificação de prédio vertical, o solo do mesmo é úmido. (Fonte da amostra: *Cristiano Tita Corretor de Imóveis: 37)9.9112-2255*)

- **Amostra 3:** Imóvel localizado à aproximadamente 900,00m de distância, do lote acima citado, e a aproximadamente 50,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia plana e metragem superior ao padrão do bairro. (Fonte da amostra: *Immobi Negócios Imobiliários: 37)3522-4676*)

OBS: Todas as amostras acima relacionadas, se tratam de imóveis em oferta.

Com as amostras acima relacionadas, foi possível através do cálculo de média, apresentar o valor aproximado do metro quadrado de imóveis na região dos objetos deste laudo. Assim sendo, pode-se considerar que o valor do metro quadrado na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é de **aproximadamente: R\$ 449,59 (quatrocentos e quarenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).**

- **Quadro 2 (Para a comparação com o lote situado à Rua Terezópolis)**

IMÓVEL	METRAGEM	VALOR
1 - Lote à R. Terezópolis, em frente ao lote aqui tratado como objeto	360,00m ²	R\$ 120.000,00
2 - Lote R. José Simão Vaz, frente para a casa de nº 95	360,00m ²	R\$ 90.000,00



Observações das amostras:

- **Amostra 1:** Imóvel localizado exatamente em frente ao lote acima citados, e à 100,00m da Av. Doutor Roberto de Melo Queiroz, este imóvel possui topografia em aclave acentuado. (Fonte da amostra: Cristiano Tita Corretor de Imóveis: 37)9.9112-2255)

- **Amostra 2:** Imóvel localizado à aproximadamente 140,00m de distância, do lote acima citado, este imóvel possui declive acentuado, ideal para a edificação de prédio vertical, o solo do mesmo é úmido. (Fonte da amostra: Batista Corretor de Imóveis: 37)9.9856-5001)

OBS: A amostra de nº 1, teve venda concluída e de nº 2, se encontra em oferta.

Com as amostras acima relacionadas, foi possível através do cálculo de média, apresentar o valor aproximado do metro quadrado de imóveis, que podem ser comparados ao imóvel situado à Rua Terezópolis. Assim sendo, pode-se considerar que o valor do metro quadrado na região dos imóveis aqui tratados como objetos, é de *aproximadamente*: **R\$ 291,66 (duzentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos)**.

Tratamento dos objetos em comparação com as amostras:

- *Considerando as observações das amostras, este Perito chegou à conclusão de que o valor do metro quadrado dos objetos deste laudo, pode sofrer variações de acordo com as suas qualidades e imperfeições.*

Exemplo: O imóvel situado à Rua Juca Rufino, possui boa frente, metragem superior ao padrão do bairro, possui melhor localização em relação as amostras, e sua topografia é plana, o que o valoriza em relação aos imóveis apresentados no quadro amostral acima.

O Imóvel situado à Rua Terezópolis, possui acesso pior, via sem infraestrutura, parte da topografia em aclave, comparado aos imóveis relacionados no quadro amostral de nº 2.

- Após tratar todos os elementos citados neste laudo, comparar as amostras, levantar o valor aproximado por metro quadrado, observar as qualidades e defeitos dos imóveis aqui tratados como objetos e principalmente observar o mercado imobiliário nesta data, este Perito entende que os valores de cada um dos imóveis aqui tratados como objetos, são os seguintes:

- **LOTE SITUADO À RUA JUCA RUFINO:.....R\$ 202.000,00**
- **LOTE SITUADO À RUA TEREZÓPOLIS:.....R\$ 400.000,00**

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

No entender deste Perito, o imóvel situado à Rua Terezópolis, sofre uma grande redução (aproximadamente 50%) no valor do seu metro quadrado, em relação ao valor apresentado no cálculo de média acima, devido aos fatores citados neste laudo, fatores estes que desvalorizam o imóvel.

CONCLUSÃO

É do entender deste Perito Avaliador que o valor para a área de 3.078,00m², ou seja, a junção de todos os imóveis objetos deste laudo, considerando todos os dados coletados e principalmente suas qualidades, no estado em que se encontra na data da assinatura deste laudo, é de:



R\$ 602.000,00
(Seiscentos e dois mil reais);

ENCERRAMENTO

O corpo de este Laudo é composto de 10 páginas, todas de um lado só, e 9 anexos entre as páginas 7 e 8, todos rubricadas por este Perito Avaliador que subscreve esta última.

Bom Despacho, 03 de fevereiro de 2024.

FRANCISCO JOSÉ TAVARES FILHO
PERITO AVALIADOR
CRECI/MG 27.882